Prêt immobilier : infos meilleur taux et assurance immobilier
http://www.infosimmo.com/Credit-immobilier/Guide-du-credit/Rachat-de-Soulte-Mode-d-Emploi-1802.html

Rachat de Soulte : Mode d'Emploi

mardi, 4 février 2014 / **Credixia**

Pour qu'une habitation en indivision devienne la pleine propriété de l'un des indivisaires uniquement, ce dernier doit racheter la part des autres indivisaires. C'est ce que l'on appelle un rachat de soulte. Les banques financent ce genre d'opération via un prêt immobilier.

Qu'est-ce qu'un rachat de soulte ?

Lors d'une succession ou d'un divorce, la soulte est la somme réclamée au futur propriétaire pour compenser la différence de valeur entre les biens. Le rachat de soulte consiste à racheter les parts d'un bien immobilier acheté en commun, avec le ou les individus avec qui l'achat a été réalisé, à condition bien sûr d'avoir des ressources financières suffisantes.

Le financement d'une soulte peut s'effectuer grâce à un apport personnel ou à l'aide d'un crédit. Les conditions proposées par les banques sont les mêmes que pour un prêt immobilier classique. Cependant, il faudra racheter le prêt en cours avant d'en souscrire un autre, ce qui engendre souvent des pénalités de remboursement anticipé. L'opération implique également un passage obligé chez le notaire, avec les frais associés.

Mettez toutes les chances de votre côté pour obtenir un prêt pour le rachat de soulte
Un dossier de rachat de soulte sera étudié comme un dossier de prêt immobilier traditionnel. La banque regardera le contrat de travail de l'emprunteur, ses revenus, la tenue de compte, le taux d'endettement, le reste à vivre, le saut de charge, la capacité d'épargne et l'estimation de la valeur du bien immobilier. Important : la pension alimentaire sera considérée comme un revenu complémentaire pour la personne qui la perçoit et comme une charge pour celle qui la paye. Dans les deux cas, il faudra attendre que son montant soit fixé pour que le prêteur étudie le dossier.

Prenons le cas d'un couple marié sous le régime de la communauté de biens. Si l'un des deux conjoints souhaite conserver et acquérir le logement commun alors qu'un crédit immobilier est en cours, il devra s'acquitter d'une soulte auprès de son ex conjoint. Le taux de crédit et les assurances proposés seront les mêmes que ceux proposés dans le cadre d'une acquisition immobilière.

Exemple : Mr et Mme sont propriétaires en indivision d'une maison achetée au prix de 200 000 €. Le financement de ce bien fait l'objet d'un crédit d'un montant initial de 170 000 €. Lorsque que le divorce est prononcé, il reste 100 000 € à rembourser. La maison est estimée par un notaire à 240 000 €.

Si Mr décide de rester dans le logement, il devra payer à son ex conjointe la somme de 70 000€.
Calcul : 240 000 (valeur du bien) - 100 000 (montant du crédit restant) = 140 000 / 2 soit 70 000 euros.
Mr devra également racheter le crédit immobilier restant pour un montant de 100 000€.
Mr doit donc investir 170 000 euros pour conserver le bien, sans compter les frais annexes.

Source : Credixia